



VAASAN AMMATTIKORKEAKOULU
UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Sanna-Kaisa Aro

HYVÄN VÄLITYSTAVAN VAIKUTUS KÄYTETYN ASUNNONKAUPPAAN

Liiketalous
2018

TIIVISTELMÄ

Tekijä	Sanna-Kaisa Aro
Opinnäytetyön nimi	Hyvän välitystavan vaikutus käytetyn asunnon kauppaan
Vuosi	2018
Kieli	suomi
Sivumäärä	34
Ohjaaja	Marika Teirfolk-Naarmala

Tutkimus käsittelee käytetyn asunnon kauppaa. Tarkastelen aihetta kahdesta näkökulmasta. Tutkin kuluttajien välillä sekä kiinteistönvälittäjän avulla tehtyä asuntokauppaa. Työskentelyni kiinteistönvälittäjänä on antanut minulle hyvän tietotaito pohjan asiasta kirjoittamiseen. Työssäni kiinnitin paljon huomiota välittäjän vastuuseen asuntokaupassa ja sitä myötä myyjän välillisen vastuun kevenemiseen.

Aluksi käymme läpi käytetyn asunnon kauppaa lainsäädännön valossa. Avaan asuntokaupan teoreettista puolta. Tämän jälkeen otan tutkimukseen mukaan välittäjien toimintaan keskittyvän lainsäädännön. Tutkin millaista lainsäädäntöä kiinteistönvälittäjien tulee työssään noudattaa. Lopuksi tarkastelen kahta oikeustapausta, jossa asuntokaupan jälkeen on tehty reklamaatio. Avaan oikeustapausten asiasisältöä ja päätöksiä eri oikeustahoilla. Pohdin päätöksiä sekä mietin, mikä ratkaisu olisi mahdollisesti voinut olla, jos kaupassa ei olisi ollut mukana välittäjää.

Tutkimusta tehdessäni huomasin, miten suuresti virhetilanteiden valituksissa tilanteet vaihtelevat. Lopputuloksen kannalta on merkitystä sillä, tehdäänkö kauppa kuluttajien kesken vai hoitaako myyntiä ja kaupantekoa välitysliike. Vastuut muovautuvat sitä mukaan kumpi tilanne on kyseessä. Selkeästi voidaan todeta tässä työssä esimerkkinä olevien oikeustapausten myötä, että ammattilaisen käyttö asunnon myynnissä kannattaa.

ABSTRACT

Author	Sanna-Kaisa Aro
Title	“Good Real estate manners” impacts of trade in used dwellings
Year	2018
Language	Finnish
Pages	34
Name of Supervisor	Marika Teirfolk-Naarmala

The study deals with trade in used dwellings. We look at the topic from two perspectives. Investigating the trades between consumers and trades involved real estate agent. My job as a real estate agent has given me good knowledge as a basis for writing this topic. In my work, I paid a lot of attention to the real estate agents responsibility in home sales.

At first, we go through the trading of used dwellings in the light of legislation. Opening the theoretical aspect of the housing trade. Next, we will include legislation focusing on intermediaries’ activities. We are looking at what kind of legislation the real estate agents are going to follow in their work. Finally, we look at two cases where a complaint has been made after the home sale. I will open the subject matter of and order on different legal states. I will speculate about orders, and I wondered what a solution might have been if there were no Real estate agent in the case.

When I was doing the researching, I noticed how much complains effects the situations. From the point of view of the result, it is important whether the deal is made between consumers or whether the sale is performed by a real estate agent. The responsibilities are then shaped by which situation is the case. Clearly, in this case we can notice that using Real estate agent is rational.

Keywords	brokerage, claim, property trade, responsibilities
----------	--

SISÄLLYS

TIIVISTELMÄ

ABSTRACT

1	JOHDANTO.....	6
2	ASUNTO-OSAKKEIDEN KAUPPA.....	8
2.1	Asuntokauppalaki	8
2.2	Tarjous ja kaupan teko	9
2.3	Uuden asunnon kauppa	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
2.4	Käytetyn asunnon kauppa	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
2.5	Asunnon virhe	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
2.5.1	Laatu virhe	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
2.5.2	Taloudellinen ja oikeudellinen virhe	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
2.5.3	Piilevä virhe	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
2.6	Vastuut	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
2.6.1	Ostaja.....	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
2.6.2	Myyjä	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
3	VÄLITTÄJÄN ASEMA JA VASTUU ASUNTOKAUPASSA	VIRHE. KIRJANMERKKIÄ EI OLE MÄÄRITETTY.
3.1	Hyvä välitystapa ja välityslaki	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
3.1.1	Välitystoiminnan harjoittaminen ja palveluiden markkinointi	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
3.1.2	Välitystehtävän hoitaminen.....	19
3.1.2.1	Toimeksiantosopimus	20
3.1.2.2	Selonottovelvollisuus.....	21
3.1.2.3	Ostotarjous ja kaupanteko.....	24
4	HYVÄ VÄLITYSTAPA OIKEUSTAPAUSTEN VALOSSA.....	26
4.1	Takautumisoikeus	26
4.2	Selonotto- ja tiedonantovelvollisuus.....	27
4.3	Ratkaisujen pohdintaa	29
5	YHTEENVETO	31
	LÄHTEET	33

LIITTEET

KUVIO- JA TAULUKKOLUETTELO

Taulukko 1. Selonottovelvollisuuteen liittyvät asiakirjat.	23
--	----

1 JOHDANTO

Työssäni tutkin kuluttajien välisen sekä välittäjän avulla tehdyn asuntokaupan säädäntöä. Pohdin, millaisia poikkeavuuksia tilanteissa on. Asuntokauppa on nykyään jo hyvin laajasti säädeltyä, mutta edelleen yksilölliset tilanteet jättävät paljon tulkinnan varaan. Työstäni on rajattu kokonaan pois kiinteistön kauppa, jota säätelee maakaari. Keskityn työssä tutkimaan käytetyn asunnon kauppaa, joten uuden asunnon kauppa on myös rajattu työstä pois. Uuden asunnon kauppaan liittyy valtava määrä poikkeavuuksia sekä erilaista säädäntöä. Tästä syystä päätin rajata aiheen pois. Työ toteutetaan lainopillisena kirjoituspöytätyötyönä.

Idean työlleni olen saanut toimittuani reilun vuoden kiinteistönvälittäjänä. Asuntokauppa ja kiinteistönvälitys ovat aina olleet aiheena mielestäni kiinnostavia. Asuntojen arviointiin ja myyntiin liittyy monia eri vaiheita. Työn kautta aihe on tullut tutuksi. Lainsäädännön ja hyvän välitystavan laaja tuntemus oli saatava ennen välittäjäkokeen suorittamista. Tällä oppimisella sain asuntokaupasta teoreettisemman tuntemuksen. Mielestäni tämä on hyvä pohja kirjoittaa aiheesta ja tuoda esille tätä teoriaa kirjoituksessani. Käytännön kokemus on antanut teorialle käytännöllisemmän näkökulman. Käytäntöä ja teoriaa yhdistämällä löydetään paras lopputulos työn kirjoittamiseen.

Lähden työssäni aluksi kertomaan osakekaupasta ja ensimmäisessä luvussa käsitellään käytetyn asunnon kauppaa. Otin kuitenkin lyhyen avauksen siihen, mitä uuden asunnon kauppa on. Tämä auttaa rajaamaan säädäntöä näiden kahden välillä. Seuraavassa luvussa avaan säädäntöä välittäjän avulla tehdystä asuntokaupasta. Otetaan teoreettinen katsaus siihen, mitä välityslaki ja hyvävälitys tapa kertoo. Viimeisenä otan mukaan oikeustapaukset, joiden pohjalta on hyvä pohtia, miten välittäjän mukana olo kaupanteossa muuttaa jälkiseuraamuksia. Näiden pohjalta hahmottaa hyvin sen minkälaisen turvan välittäjä kauppa luo kuluttajille.

Asunto-osakkeidenkauppaa säätelee asuntokauppalaki. Ennen tämän lain voimaantuloa on asunto-osakkeiden kauppa ollut täysin irtaimen kaupan sovellettavien säädösten varassa. Välittäjän ollessa asuntokaupassa mukana astuu voimaan välityslaki ja säädöksistä ja oikeuskäytännöstä koottu, niin sanottu ”välittä-

jien raamattu” hyvä välitystapa. Tietenkin aiheeseen liittyy muidenkin lakien soveltamista, mutta nämä ovat keskeisimmät lait, joita asuntokaupassa sovelletaan. (Keskitalo 2004, 15)

Asuntoriidat ovat paljon myös uutisissa ja puhuttavat ihmisiä nykypäivänä. Ilta-päivälehdistä voi lukea usein asuntoriidoista, jotka ovat aiheuttaneet pitkiä ja raskaita oikeuskäsittelyjä. Käsittelyt ovat molemmille osapuolille rankkoja. Paljon asuntoriitoja tämän takia hoidetaankin sovittelulla, mutta kaikissa tapauksissa sopuun ei kuitenkaan päästä. Usein riidat tulevat myös osapuolille kalliiksi ja mahdollinen tavoiteltu lopputulos voi unohtua matkan varrella ja lopullinen ratkaisu olla jotain aivan muuta.

2 ASUNTO-OSAKEIDEN KAUPPA

Aluksi käsittelemme osakekauppaa yleisellä tasolla. Saadaan tuntumaa siihen mitä osakekauppa on lain mukaan ja käytännössä. Pääasiallisesti tarkastellaan yksityishenkilöiden välisiä kauppvoja. Perehdytään asuntokauppalain sääntelyyn käytetyn asunnon kaupassa. Työstä on rajattu pois uuden ja keskeneräisen asunnon kauppa. Otamme kuitenkin pienen katsauksen siihen, mitä uuden asunnon kauppaan liittyy.

Asunto-osakkeella tarkoitetaan asunto-osakeyhtiön tai muun osakeyhtiön osakkeita, jolla oikeutetaan yksin tai yhdessä hallitsemaan asuinhuoneistoa. Asuntokauppalakia sovelletaan myös osakkeisiin, jotka oikeuttavat asuinhuoneiston ohella hallitsemaan yhtiön muitakin tiloja esim. autopaikkaa, autotallia tai varastotiloja. Osakkeen käyttötarkoituksella ei ole merkitystä lain soveltamisessa, eli myös vapaa-ajan käyttöön tarkoitettujen osakkeiden kauppaa soveltaa asuntokauppalaki. Kiinteistön kauppaa sääntelee maakaari. (Keskitalo 2004, 16-17)

Asunnon osto on yksityishenkilön suurimpia sijoituksia elämänsä aikana. Kaksi kolmasosaa Suomen kotitalouksien varallisuudesta koostuu asuntojen omistamisesta. Asunnon oston onnistumiset ja epäonnistumiset voivat vaikuttaa jopa elämänlaatuun. Riitoja asuntojen virheistä ja rakentamisessa tehdyistä laiminlyönteistä on ollut julkisuudessa paljon. 25 % yksityishenkilön menoista koostuu asumisesta (v. 2002). Suomessa tehdyistä asuntokaupoista 70 % on käytetyn asunnon kauppvoja. (Keskitalo 2004, 11)

2.1 Asuntokauppalaki

Asuntokauppalaki tuli voimaan 1.9.1995. Ennen lain voimaantuloa asunto-osakkeiden kauppaan on sovellettu irtaimen kauppaan tarkoitettuja säännöksiä. Ensin sovellettiin kauppakaarta, jonka jälkeen kauppalakia. Osa sääntelystä tuli oikeustoimilaista. Ennen asuntokauppalain voimaan tuloa sääntely on ollut rikko-

naista ja jättänyt asioita paljolti tulkinnan varaan. Tämä on myös kehittänyt erilaisia oikeuskäytäntöjä. (Keskitalo 2004, 15), (Kasso 2010, 190)

Asuntokauppalaissa määritellään velvollisuudet ja oikeudet osapuolten välillä. Lakia sovelletaan kaikkiin asuntoihin, käyttötarkoituksella ei ole merkitystä, kunhan kyseessä ei ole kiinteistö eikä myöskään yksinomaan autotalli tai liiketila. Soveltaminen koskee myös vaihtokauppoja. Autotallin ja liiketilojen ollessa osa asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden kauppaa sovelletaan koko kauppaan asuntokauppalakia. Autotallin tai liikehuoneiston yksinomaiseen hallintaan oikeuttavien osakkeiden kauppaan sovelletaan kuitenkin kauppalakia. Asuntokauppalaissa on omia säännöksiä keskeneräisen ja uuden asunnon kauppaan. (Keskitalo 2004, 16)

2.2 Tarjous ja kaupan teko

Asuntokauppalaissa ei ole erinäisiä säännöksiä tarjouksen tai kauppakirjan muovaatimuksista. Joihinkin tarjoukseen liittyviin seikkoihin on kuitenkin otettu kantaa, varausmaksun, käsirahan ja vakiokorvauksen osalta. Oikeustoimilaki määrittää sopimuksen syntymisestä ja tähän liittyvistä tarjouksista. Suomen lainsäädäntö antaa sopijaosapuolille sopimusvapauden, jolloin sopimus saa olla sen sisältöinen, kun sopijaosapuolet ovat sopineet. Kuluttajan eli heikomman osapuolen oikeuksia on kuitenkin suojattu lainsäädännöllä. (Kasso 2010, 191-192)

Myyjällä on oikeus hyväksyä tai hylätä tarjous, sekä tehdä vastatarjous. Tarjous ja vastatarjous ovat aina sitovia, riippumatta siitä kumpi osapuoli sen tekee. Asunnosta tehtyä myynti-ilmoitusta ei kuitenkaan katsota myyntitarjoukseksi vaan kehotukseksi ostotarjouksen tekemiseen. Näin ollen myyjällä on myös oikeus kieltäytyä sellaisestakin tarjouksesta, joka vastaa myynti-ilmoituksen vaatimukset. Tarjoukselle on hyvä antaa määräaika, sillä muuten vastauksen antamiseen on annettava kohtuullinen aika, joka jättää asiaa tulkinnan varaan. (Kasso 2010, 193-195) (OikTL 1-4 §)

Ostaja tekee tarjouksen, johon myyjän on vastattava määräajassa. Myyjän hyväksyessä tarjouksen määräajan sisällä syntyy niin sanottu *esisopimus*, joka sitoo molempia osapuolia. Myyjän hyväksyessä tarjouksen määräajan umpeuduttua syntyy uusi *tarjous* joka ei enää sido ostajaa. Myyjän tehdessä *vastatarjous* katsotaan myyjän hylänneen tarjouksen ja tehneen uuden tarjouksen joka ei enää sido ostajaa. Vastatarjouksia voidaan tehdä niin monta, että asiassa päästään sopuun tai toinen osapuoli ei hyväksy tarjousta eikä tee enää uutta vastatarjousta. (Kasso 2010, 193-195) (OikTL 1-4 §)

Tarjouksen voi sitoa vakiokorvaukseen tai maksaa käsirahan myyjälle, joka on kirjattuna tarjoukseen. Tarjousta tehtäessä sovitaan summa jonka osapuolet ovat velvollisia korvaamaan toiselle, jos kaupasta vetäydytäänkin. Käsirahan tai vakio-
korvauksen suuruus voi olla mikä vaan sovittu summa, mutta lain mukaan menettävä osuus on kuitenkin neljä prosenttia tarjouksessa sovitusta kauppasummasta. Myyjälle on maksettu käsiraha, ja hän vetäytyy kaupasta, palauttaa myyjä käsirahan ja maksaa käsirahan suuruisen korvauksen ostajalle, kuitenkin enintään neljä prosenttia sovitusta kauppasummasta. (AsKL luku 3)

Käsiraha lasketaan kokonaisuudessaan osaksi kauppasummaa, kaupan syntyessä. Kaupasta vetäytyvän osapuolen ei tarvitse korvata toiselle, muuta kuin tarjouksessa sovittu vakiokorvaus tai käsiraha, ellei erikseen ole tarjouksessa sovittu todellisten vahinkojen korvaamisesta toiselle osapuolelle. Myyjän hyväksyttyä tarjous ja vastaanotettuaan käsirahan, ei myyjä voi ottaa vastaan asunnosta toista tarjousta tai käsirahaa. Myyjän menetellessä tällä tavalla, tarjoukset joiden johdosta käsiraha on annettu, eivät sido enää ostajaa. (AsKL luku 3)

Asunto-osakkeen kauppa voidaan tehdä niin suullisesti kuin kirjallisestikin. On suositeltavaa kuitenkin tehdä kaikki kauppakirjat kuin sopimuksetkin, kirjallisesti. Tällöin vältytään tulevaisuudessa epäselvyyksiltä mitä kaupassa on sovittu. Tarjousvaiheessa on jo hyvä sopia kirjallisesti muistakin ehdoista kuin vain kauppasummasta. Nämä asiat on hyvä löytyä kauppakirjasta; ostajan ja myyjän tiedot, kauppasumma, maksuehdot, omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen, kohteeseen

liittyvien maksujen vastuun siirtyminen, kohteen kunnosta ja siihen tutustumisesta tarvittavat tiedot sekä muut asiat, joita on kaupassa sovittu.

2.3 Uuden asunnon kauppa

Uuden asunnon kauppaa koskevia säännöksiä sovelletaan silloin, kun myydään osakehuoneistoa, jossa ei ole vielä tehty hyväksytysti käyttöönottotarkastusta. Tarkastus on oltava tehtynä taloyhtiön kaikille rakennuksille. Erityisesti suojataan uuden asunnon ostaja, kun markkinointi tapahtuu jo rakentamisvaiheessa. Myös silloin, kun perustajaosakas tai muu elinkeinoharjoittaja tarjoaa asuntoa ostettavaksi, sekä ensimmäistä kertaa käyttöön otettavaksi. (Kasso 2006, 55-56)

Uuden asunnon kaupassa ostajaa suojataan erilaisilla säännöksillä. RS-järjestelmän soveltaminen on alkanut 1970. Tärkeintä on taata ostajan oikeudet. Perustajaosakkaan on talletettava pankkiin vakuudet, jotka turvaavat silloin, jos yritystä uhkaa konkurssi tai muut ongelmat jotka saattavat johtaa rakentamisen keskeytymisen. Vakuudet turvaavat myös sitä, jos rakentaessa on tehty suuria virheitä, mutta varat ei kuitenkaan ole tarkoitettu korjausten kattamiseen. Eri vaiheissa vakuuksien määrät on määritelty laissa. Nämä turvaavat jopa 10 vuoden ajalle esim. piilevän virheen osalta. Loppuajan vakuudet on kuitenkin vakuutusyhtiöiltä haettavia ja suojaavat sillä tavalla tilanteiden muuttumisilta. (Artikkeli Yle, 2005)

2.4 Käytetyn asunnon kauppa

Käytetyn asunnon kauppa, kuten jo nimestä voimme päätellä, on käytetystä asunnosta tehtävä kauppa. Mukaan lasketaan myös kauppa, jonka tekee joku muu kuin elinkeinoharjoittaja uudisrakentamisen tai korjausrakentamisen jälkeen. Lain säännöksistä on joiltain osin mahdollista poiketa kirjallisella sopimuksella, kun kaupan osapuolet ovat molemmat yksityishenkilöitä. Jos myyjänä kuitenkin on elinkeinoharjoittaja ja ostajana kuluttaja, on ostajaa loukkaava sopimusehto mitätön. (AsKL 6:1-2)

Asunnon hankinnan tullessa itselle ajankohtaiseksi on hyvä hankkia tietoa asunnon ostosta. On tärkeää tutustua lainsäädäntöön ja muuhun aineistoon josta saa pohjatietoa asunnon etsintään. Internetistä löytyy paljon tietoa asuntokauppaan liittyen, mutta on hyvä olla tarkkana tiedon oikeellisuudesta. Asunnon hankintaan liittyviä oppaita ja ohjeita on saatavilla paljon. Asian ollessa vieras suositellaan kääntymään ammattilaisen puoleen. Ostajan ja myyjän vastuiden ymmärtäminen auttaa kaupan teossa paljon.

Käytetyn asunnon kaupassa ostajan on oltava tarkkana, sillä hänellä vastuu tarkastaa asunto. Myyjällä on vastuu kertoa kaikki tarvittavat tiedot asuntoon liittyen. Uuden asunnon kaupassa vastuut on säännelty tiukemmiksi myyjälle, kun kyseessä on elinkeinoharjoittaja. Uuden asunnon myyjän ollessa muu kuin elinkeinoharjoittaja sovelletaan kuitenkin käytetyn asunnon kauppaan tarkoitettua asuntokauppalain lukua 6. Tarkemmin perehdymme vastuisiin edempänä. (AsKL 6:1) (Kekitalo 2004, 12-13)

2.5 Asunnon virhe

Asunnon virhettä arvioitaessa otetaan huomioon mitä asunnosta on kerrottu ja mitä osapuolet ovat tarkoittaneet. Myyjän antamat tiedot ja ostajan tutustuminen kohteeseen on hyvä kirjata kirjalliseen sopimukseen, väärin ymmärrysten välttämiseksi. Asuntokauppalaki ei määrää kauppakirjan muodosta, joten suullinenkin sopimus on pätevä, mutta vaikeuttaa jatkossa erimielisyyksien selvittelyä. Virheen arvioinnissa huomioidaan, mitä myyjän olisi täytynyt kertoa sekä ostajan tarkastusvelvollisuus. Edempänä käsittelemme tarkemmin ostajan ja myyjän vastuita. (Kasso 2010, 270-271)

Virheen arvioinnissa käytetään eri näkökulmia. Ensinnäkin hyvä miettiä, minkä suuruinen virhe on kyseessä. Myyjän vastattavaksi virheeksi ei voida lukea sellaista virhettä joka asunto-osakeyhtiössä kuuluu yhtiön vastuulle. Näissä tilanteissa yhtiö vastaa virheen korjaamisesta. Virheen ollessa vähäinen tai mitätön voidaan todeta, ettei käytetyn asunnon tarvitse olla kuin uusi, ja usein myös tällaiset

asiat pystytään keskenään sopimaan. Virheen ollessa todellinen täytyy miettiä, miten tahtoo asian korvattavan vai onko virhe mahdollisesti niin suuri, että voidaan edellyttää kaupan purkua. (Kasso 2010, 273-278)

Virheestä on tehtävä *kirjallinen reklamaatio*. Ostajan on ilmoitettava asia, josta reklamoidaan ja siihen liittyvät vaatimukset. Vaatimuksia ei ole pakko heti alussa yksilöidä vaan voidaan myöhemmin tarkentaa, kun virheen laajuus on tutkittu. On kuitenkin hyvä ilmoittaa vaaditaanko hinnanalennusta vai kaupan purkua. Ostajan on tehtävä reklamaatio kohtuullisessa ajassa siitä, kun virhe on huomattu tai olisi pitänyt huomata. Määräaika virheiden ilmoittamiseen on kaksi vuotta hallinnan siirtymisestä. Myyjän menetellessä törkeän huolimattomasti voidaan virhettä harvinaisena otettavaksi huomioon kahden vuoden jälkeen. (Kasso 2010, 282-283)

2.5.1 Laatu virhe

Asuntokauppalain yleisen virhesäännöksen määrittelemä laatuvirhe liittyy asunnon rakenteeseen sekä virheellisesti ilmoitettu pinta-ala on tällainen virhe. Virheen määrittelyssä voidaan miettiä yhtä kysymystä ” Vastaako kaupankohde niitä tietoja joita myyjä on kohteesta antanut?”. Myyjän täytyy antaa kaikki vaadittavat tiedot. Myyjän on selvitettävä tarvittavat tiedot. Asunnon ollessa ominaisuuksiltaan selkeästi huonommassa kunnossa, kuin on syytä olettaa tietojen ja hinta huomioiden. Asuinympäristöstä on annettava tiedot, jotka voivat vaikuttaa ostopäätökseen. Tietoja ei saa jättää kertomatta. (Kasso 2010, 271-278)

2.5.2 Taloudellinen ja oikeudellinen virhe

Taloudelliseksi virheeksi luetaan oletettavasti kauppaan vaikuttanut myyjän antama virheellinen tieto asunnon omistamiseen taikka käyttöön liittyvistä taloudellisista vastuista ja velvoitteista. Näitä ovat yhtiön taloudelliseen tilaan, yhtiövastikkeeseen tai osakkeeseen kohdistuvaan yhtiölainaan liittyvät tiedot. Tietenkin ostajan on noudatettava omaa selonotto velvollisuuttaan. Myöhemmin ilmaantuva

odottamaton puute tai vika, joka vaikuttaa taloudellisiin velvoitteisiin ja vastuihin merkittävästi poikkeavalla tavalla. (AsKL 6:20§)

Sivullisen omistaessa asunnosta panttioikeuden tai muun vastaavan oikeuden, sivullisen omistaessa kaupankohteen tai osan siitä, puhutaan oikeudellisesta, virheestä sekä tilanteissa jossa sivullinen väittää omistavansa oikeuden kohteeseen, pätevin todistein. Ostajalla on oikeus vaatia kaupan purkua, ellei myyjä viipymättä toimi saadakseen sivullisen oikeuden lakkaamaan, ja mikäli virhe on olennainen. Ostajalla on oikeus vaatia vahingonkorvauksia, jos virhe on ollut olemassa jo kaupantekohetkellä, eikä ostaja ole asiasta ollut tietoinen. Vahingonkorvauksen vaatiminen on mahdollista myös, jos virhe syntyy kaupan jälkeen ja myyjä ei osoita, ettei se johdu hänen menettelystään. (AsKL 6:21§)

2.5.3 Piilevä virhe

Asunnon ikä huomioon ottaen ostajan on tehtävä tavanomainen tarkistus asunnossa. Tarkistus on tehtävä normaalilla huolellisuudella. Piilevästä virheestä, joka on huomattu normaalin vastuuajan (2 vuotta osakekaupassa) jälkeen voi valittaa, kunhan se tehdään viipymättä. Tällaiseksi virheeksi määritellään puute tai vika, joka ei ole myyjällä ollut tiedossa, eikä ostaja ole normaalissa tarkastuksessa voinut huomata. Virheen täytyy olla merkittävä, että piilevän virheen vastuu syntyy. Huomioon otetaan asunnon ikä, hinta sekä myyjän antamat tiedot. Näiden avulla voidaan punnita virheen merkittävyyttä ja onko sitä voitu tästä asunnosta olettaa. (Kuluttajariitalautakunta 15.7.2013)

Asunnon perustajaosakkaalle on myös mahdollista valittaa, vaikka välissä olisikin ollut muita omistajia. Vaaditaan, että virhe pystytään osoittamaan olevan alkupe-
räinen. Piilevän virheen tapauksia käsitellään kuitenkin useimmin kiinteistön kauppoissa, ei niinkään asunto-osake kauppoissa. Ostajan on viipymättä ilmoitettava virheestä ja ilmoitettava minkä laatuista hyvitystä myyjältä vaatii. Jos ostaja ei viipymättä ilmoita virheestä, menettää hän oikeutensa vedota virheeseen. (Kuluttajariitalautakunta 15.7.2013)

2.6 Vastuut

Asuntokauppaa tehdessä täytyy olla tiedossa, mitä vastuita se itselle tuo. Olet sitten myyjä tai ostaja, monelta ongelmalta vältytään, kun asiaan tutustuu etukäteen kunnolla ja tarpeen mukaan käyttää asunnon ostossa tai myynnissä ammattilaista. Mitä paremmin asiaan tutustutaan etukäteen, sitä helpommin säästytään suurimmilta ongelmilta. Ostajalla on oma vastuunsa tietää mitä ostaa. Myyjän täytyy antaa tarvittavat asiat tiedoksi ja valmistautua hankkimaan lisätietoa tarvittaessa.

Kiinteistönvälittäjän hoitaessa myyntiä myyjän osuus helpottuu ja ostajakin voi olla luottavaisin mielin, sillä välittäjän vastuu on suuri. On kuitenkin hyvä ottaa huomioon se, että asunnon virheestä vastaa aina myyjä. Myyjällä voi kuitenkin olla oikeus vahingonkorvaukseen, jos myynnin on hoitanut kiinteistönvälittäjä ja siitä on olemassa kirjallinen sopimus. Käymme kuitenkin kiinteistönvälittäjän vastuita läpi jäljempänä tässä työssä.

2.6.1 Ostajan vastuu

Asuntokaupassa ostajalla on oma vastuunsa. Ostajalla on ehdoton velvollisuus tutustua ostettavaan kohteeseen. Jos ostaja ei halua asuntoon tutustua, hän menettää oikeutensa tehdä reklamaation sellaisesta asiasta, joka olisi voinut tulla ilmi asuntoon tutustuessa. Puhutaan ostajan ennakkotarkastus- tai selonottovelvollisuudesta. Ostajan on hyvä varmistaa, että asunto-osakkeen osakekirja vapautuu kaupanteossa velattomana. (Kasso 2006, 96-97) (Kasso 2010, 280-281)

Ostajalla on kuitenkin velvollisuus tarkistaa asunto vain tavanomaisesti. Myyjän törkeän huolimattomuus johtaa tilanteeseen, jossa tarkastusvelvollisuuden laiminlyönti ei rajoita ostajan oikeutta. Ostajan täytyy myös asunnon kunto, hinta ja ikä huomioon ottaen osata olettaa millaista korjaustarvetta asunto mahdollisesti vaatii. Ei voida kuitenkaan olettaa, että ostajalla on rakennustyö ammattilaisen tieto. Tä-

mä jättää monia asunto riitoja tulkinnan varaan; olisiko ostajan täytynyt osata olettaa mahdollista korjaustarvetta? (Kasso 2010, 281)

Suositellaan myös asuntoon tehtäväksi kosteusmittausta tai kuntokartoitusta. Tällaisen tarkastuksen tekeminen auttaa löytämään kosteuden tai jonkin muun vian joka kyseisen tarkastuksen aikana voidaan huomata. Tarkastus turvaa sekä ostajan että myyjän asemaa. Kartoituksen tekemättä jättäminen voi aiheuttaa tilanteen jossa vikaan, joka tarkastuksessa olisi voitu huomata, ei voi enää vedota. (Kasso 2006, 96-97)

Kun asunnossa huomataan jokin virhe, jonka nähdään oikeuttavan reklamaatioon myyjälle, täytyy virheestä ilmoittaa kohtuullisessa ajassa. Huomioidaan myös se olisiko virhe täytynyt huomata aiemmin. Virhettä ilmoittaessa täytyy myös ilmoittaa mitä vaatimuksia ostajalla on virheen johdosta. Vaatimuksia ei täydy vielä tässä vaiheessa tarkasti yksilöidä vaan lähinnä ilmoittaa hakeeko hinnan alennusta vai kaupan purkua. (Kasso 2010, 282)

2.6.2 Myyjän vastuu

Perusajatuksena on, että asunnon täytyy vastata kerrottuja tietoja. Edellä on käyty läpi, mitä erilaisia virheitä asuntokaupassa voi olla. Myyjän täytyy antaa ostajalle tiedoksi kaikki asuntoon liittyvät tiedot, jotka voivat vaikuttaa ostopäätökseen. Myyjällä on myös tiettyyn pisteeseen asti velvollisuus selvittää ostajan kysymät asuntoa koskevat lisätiedot. Tietoja kannattaa aina antaa mieluummin liikaa kuin liian vähän. Myynnin kannalta epäedullistenkin tietojen antaminen kannattaa, sillä tällaisten tietojen kertomatta jättäminen voi tulla lopussa kalliiksi. Molempien osapuolten kannalta viisasta on aina antaa ammattilaisen tarkastaa asunnossa olevat viat ja puutteet. (Kasso 2006, 97)

3 VÄLITTÄJÄN ASEMA JA VASTUU ASUNTOKAUPASSA

Käymme läpi osakekaupan säädäntöä, kun myyntiä hoitaa välittäjä. Tärkeimpiä säädettyjä lakeja ovat; laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä, laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä, sekä kuluttajansuojalakia sovelletaan joihinkin tilanteisiin. Ohje hyvästä välitystavasta kokoaa tätä säädäntöä yhteen. Hyvä välitystapa muovautuu jatkuvasti muuttuvan oikeuskäytännön sekä lainsäädännön mukaan. Näitä lakeja ja ohjeita noudattamalla kiinteistönvälittäjä pystyy takaamaan toimeksiantajalle sekä toimeksiantajan vastapuolelle ammattimaisen palvelun.

Asunnon myynti ja osto ovat monien elämässä suuria tapahtumia ja siitä syystä ammattilaisen käyttö on suotavaa. Olet sitten ostaja tai myyjä, voi moni asia mennä asuntokaupassa pieleen. Pahimmassa tapauksessa asiasta riidellään oikeudessa. Asuntoriidat ovat pitkiä ja raskaita prosesseja. Monesti kyseessä on myös tavallisten ihmisten mittapuulla suuret summat rahaa. Riitojen, epäselvyyksien ja kokemattomuuden vuoksi monet päätyvätkin ammattilaisen kanssa hoidettuun kauppaan.

Kuluttajansuoja astuu peliin, kun asunnon myynnissä käytetään ammattilaista. Välittäjää sitoo lain tuomat vastuut sekä hyvän välitystavan antamat ohjeet. Välittäjän ollessa myynnin välikapulana toimii myös hinta neuvottelu jouhevammin. Välittäjä osaa perustella asunnon hinnan, sekä auttaa myyjää ja ostajaa löytämään hinnassa kultaisten keskitien. Välittäjällä on kokemusta ja näkemystä asuntokauppaan. Tieto, sekä vuosinen varrella kertynyt taito auttaa välittäjää toimimaan kummankin osapuolen eduksi. Pahimmilta jälkiseuraamuksilta voidaan näin välttyä. (Aamulehti 17.8 2017)

3.1 Hyvä välitystapa ja välityslaki

Hyvä välitystapa on niin sanotusti kiinteistönvälittäjien raamattu. Hyvä välitystapa on normi, jota päivitetään tarpeen tullen. Lainsäädännön muuttuessa ja käytän-

nön muovautuessa päivitetään hyvää välitystapaa sen mukaisesti. Huomioon otetaan uusia menettelytapoja ja esimerkiksi ennakkotapauksia. Kiinteistönvälittäjien on noudatettava kiinteistönvälittäjien eettisiä sääntöjä. Välittäjien tulee toimia asiallisesti kilpailijoitaan kohtaan. (OHV, 5)

Hyvän välitystapa suojaa sekä ostajan, että myyjän oikeuksia, havainnollistaa lakia ja tuo esille lain soveltamistapoja. Ohje sisältää kattavasti tietoa ja vinkkejä välitysliiketoiminnan harjoittamisesta aina kaupantekoon saakka. Tähän tutustumisesta voi olla apua myös kuluttajalle, jos tahtoo tietää, kuinka välittäjän tulee toimia. Tilanteissa, jolloin on epäselvyyttä, siitä toimiiko välittäjä oikein, voidaan tutustua hyvään välitystapaan ja mahdollisesti saada siitä apua.

Välityslaissa säädetään pääpiirteittäin välitystoimintaan liittyvistä asioista. Millä tavalla välitysliikkeen täytyy toimia ja miten välittäjän. Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä on lyhyt ja pääpiirteittäinen. Ohje hyvästä välitystavasta kuitenkin selkeyttää ja avaa säädäntöä paremmin. Lakia noudatettava välitystoimintaa harjoittavan yrityksen palveluksessa, ei koske satunnaisesti tehtyä välitystoimintaa. Laista ei saa poiketa kummankaan osapuolen, ostajan tai myyjän, vahingoksi. (Välityslaki 1-4 §)

3.1.1 Välitystoiminnan harjoittaminen ja palveluiden markkinointi

Välitystoiminnan harjoittamista varten on hankittava tarvittavat vakuutukset, rekisteröinti, ilmoitukset ja vastaava hoitaja. Vastaavan hoitajan tehtävänä on huolehtia, että jokaisessa toimipaikassa työskentelee vähintään puolet LKV-pätevyyden suorittaneita. Jokaisella työntekijällä täytyy olla tarpeellinen ammattitaito tehtäviensä suorittamiseen. LKV- pätevyys tarkoittaa Keskuskauppakamarin välittäjäkoelautakunnan järjestämän kiinteistönvälittäjä kokeen suorittamista. Kyseessä ei kuitenkaan ole täysin läpi huuto juttu, sillä kiinteistönvälittäjä kokeeseen osallistuneista noin yksi kolmesta läpäisee kokeen. LKV lyhennettä saa käyttää vain kokeen läpäissyt henkilö. (OHV, 5)

Aluehallintovirasto (AVI) valvoo välitysliikkeiden toimintaa. Välitysliikkeen on annettava AVI:lle pyynnöstä toimeksiantopäiväkirja sekä muut pyydettyt asiakirjat. Henkilötietolakia noudatetaan asiakkaiden tietoja käsiteltäessä ja säilytettäessä. Välitysliikkeen toiminnassa huomioidaan myös *rahanpesulaki*. Toimeksiantosopimukset ja niihin liittyvät asiakirjat tulee säilyttää toimeksiantosopimuksen päättymispäivästä viisi vuotta. Tätä tukee myös rahanpesulaki, joka määrää tiedot säilytettäväksi viiden vuoden ajan. Aluehallintovirasto valvoo jatkuvasti näiden lakien noudattamista sekä välittäjien toimintaa. (OHV, 5-7)

Kuluttajansuojalaki säätelee välityspalveluiden markkinoinnista kuluttajille. Hyvän tavan vastaista markkinointia ei saa käyttää. Palvelun on oltava sellaista, kun markkinoinnissa annetaan ymmärtää. Väärät tai harhaanjohtavat tiedot ovat myös sopimatonta menettelyä. Välitysliikkeen on tuotava esille riittävät ja totuudenmukaiset tiedot. Ostajat valmiina -ilmoittelun perustana täytyy olla aina todellinen toimeksianto ostajilta. Itse myyjien, jotka ovat erikseen ilmoittaneet ”ei välittäjille” ei saa ottaa yhteyttä, ellei tietoja kysytä ostotoimeksiantosopimuksen tehneen ostajan lukuun. Välitysliikkeen hinnaston on oltava helposti asiakkaan saatavilla. (OHV 7-9)

3.1.2 Välitystehtävän hoitaminen

Välitystehtävää hoidettaessa välitysliikkeen on toimittava huolellisesti, ammattitaitoisesti. Välittäjän on huomioitava työssään molempien osapuolten etu. Kohteesta on annettava kaikki tarpeelliset tiedot myös vioista ja puutteista. Toimimisvelvollisuus edellyttää, että välitysliikkeen täytyy aloittaa välitystehtävän suorittaminen heti, ellei toisin sovita. Huomioidaan koti- ja etämyyntisäännökset, jolloin esimerkiksi voidaan sopia välitystehtävän aloittamisesta eri tavalla. Välitysliikkeen on tunnettava asiakkaansa. Asiakkaan on esitettävä voimassa oleva henkilöllisyyden todentamisasiakirja. (OHV 16)

Välitysliikkeen on annettava toimeksiantajalle tiedoksi ennen sopimuksen tekoa kaikki tiedot, jotka mahdollisesti voivat vaikuttaa sopimuksen syntymiseen. Väli-

tysliike arvioi asunnolle hinnan, joka kaupan synnyttyä voisi toteutua. Myyntiaika arvioidaan tilastoihin perustuvalla tulkinnalla. Toimeksiantajalle kerrotaan mahdollisista veroseuraamuksista, mutta tarkempien tietojen saamiseksi on asiakasta aina kehotettava kääntymään veroviranomaisen puoleen. Toimeksiantajalle kerrotaan mahdollisuudesta kutsua ammattilainen tekemään pinta-alamittauksen sekä kuntotarkastus tai kosteusmittaus. Stailaus mahdollisuuksista ja sen vaikutuksesta asunnon myytävyyteen on hyvä keskustella jo ennen toimeksiantosopimuksen allekirjoittamista. (OHV 17-18)

3.1.2.1 Toimeksiantosopimus

Toimeksiantosopimus laaditaan kuluttajan ja välitysliikkeen välille. Toimeksiantosopimuksen ehtoja ei saa yksipuolisesti muuttaa. Sopimus sekä sopimuksen jatko tulee laatia kirjallisesti tai sähköisesti. Sopimukseen liitetään selostusliite, joka sisältää toimeksiantajan antamat tiedot kohteesta. Selostusliitteen täyttäminen kuuluu välittäjän selonottovelvollisuuteen. Suulliseen sopimukseen ei voi vedota. On syytä olla erittäin huolellinen näissä asioissa, sillä näyttötaakka on välitysliikkeellä. (OHV 9-10)

Välitysliikkeen tehtävä on aina käydä sopimus läpi asiakkaan kanssa. Asiakkaan täytyy ymmärtää sopimukseen sitoutuminen. Sopimukseen tulevat tärkeimmät tiedot ovat perustiedot myyjästä sekä asunnosta. Sopimuksen kesto, oikeus vastaanottaa käsiraha, välittäjän oikeus palkkioon sekä markkinointiin liittyvät asiat on hyvä sopia kirjallisessa toimeksiantosopimuksessa. Toimeksiantosopimus voi olla voimassa enintään neljä kuukautta allekirjoitus päivästä. Sopimusta voidaan kuitenkin jatkaa kirjallisesti aikaisintaan, kun sopimusta on jäljellä yksi kuukausi. (OHV, 10)

Koti- ja etämyyntitilanteissa käytetään kuluttajansuojalain määräämää 14 vuorokauden peruutusaikaa. Tällaisia on kaikki muualla kuin välitysliikkeen toimitiloissa tehdyt sopimukset. Asiakkaalle on annettava kuluttajansuojalain mukaan peruuttamislomake sekä -ohje, kopio sopimuksesta sekä ennakko tiedot palvelusta. Sopimuksessa tulee sopia erikseen, jos myyntitoimenpiteet aloitetaan ennen pe-

ruutusajan päättymistä. Tällaisissa tilanteissa voidaan myös sopia korvauksesta, jonka asiakaan täytyy maksaa välittäjälle, jos myyntitoimenpiteet on jo aloitettu ja sopimus peruutetaan. Peruutusoikeus raukeaa siihen hetkeen, kun asunto saadaan myytyä. (OHV 10-11)

Toimeksiantajalla on oikeus irtisanoa sopimus päättymään heti ainoastaan, jos syyt liittyvät laissa määriteltuihin odottamattomiin tilanteisiin. Toimeksiantosopimus voidaan purkaa vain silloin, kun välitysliikkeen suorituksessa on toimeksiantajan kannalta merkittävä virhe. Purkamista voidaan käyttää aina siihen asti, kun asunnosta on sitova ostotarjous hyväksytty. Välitysliike voi purkaa toimeksiantosopimuksen, jos toimeksiantaja rikkoo merkittävästi toimeksiantosopimuksen ehtoja. Irtisanomiseen välitysliikkeellä ei ole, ellei siitä nimenomaisesti ole kirjallisessa sopimuksessa sovittu. (OVH 11-12)

Välitysliikkeen oikeus välityspalkkioon perustuu aina voimassa olevaan toimeksiantosopimukseen. Sopimuksen on oltava voimassa nimenomaisesti kaupantekopäivä. Ei riitä, että sopimus on ollut voimassa ostotarjouksen hyväksymisajankohdaksi. Myyntitoimeksianto- ja ostotoimeksiantosopimuksien kohdatessa välitysliikkeellä on oikeus vain yhtä välityspalkkiota vastaavaan määrään. Välitysliikkeen oikeudesta jälkipalkkioon täytyy sopia kirjallisesti. Tämä tarkoittaa, että toimeksiantosopimuksen päättymisen jälkeen kuuden kuukauden ajan välitysliikkeellä on oikeus jälkipalkkioon, jos kohde myydään ja voidaan osoittaa, että välitysliike on toimeksiantosopimuksen vielä voimassa ollessa toimillaan edistänyt tämän kaupan syntyä. (OVH 12-13)

3.1.2.2 Selonottovelvollisuus

Välitysliikkeellä on selonottovelvollisuus ja siitä on säädetty välityslaissa. Puhutaan yleisestä ja erityisestä selonottovelvollisuudesta. Yleisellä selonottovelvollisuudella tarkoitetaan välittäjän tietojen hankintaa myytävästä kohteesta. Erityinen selonottovelvollisuus taas tarkoittaa annettujen tietojen todenperäisyyden kyseenalaistamista, jos tällaiseen näkee aihetta. Välittäjän on tietoja vertailemalla tarkistettava voivatko tiedot pitää paikkansa. Mikäli tietojen todenperäisyyttä on syytä epäillä, täytyy välittäjän ryhtyä selvittämään asiaa, jos se on mahdollista ilman

kohtuutonta vaivaa. Asiat, joiden selvittäminen aiheuttaisi kohtuutonta vaivaa, saadaan jättää tutkimatta, mutta on kuitenkin aina kerrottava molemmille osapuolille asiasta sekä siitä ettei välitysliike lähde asiaa tutkimaan. Erityisen selonottovelvollisuuden täyttämistä voidaan punnita siitä näkökulmasta mitkä asiat välittäjä voi huomata, ottaen huomioon häneltä vaadittava tietotaito. (OVH, 20) (LKV 11§)

Yleinen selonottovelvollisuus pitää sisällään kohteeseen tutustumisen ja siihen liittyvien tietojen keräämisen. Ensimmäisenä välittäjä haastattelee toimeksiantajan ja tästä tehdään toimeksiantosopimukseen liitettävä selostusliite. Selostusliitteistä on kuluttaja-asiamiehen hyväksymä versio, jota useimmiten välitysliikkeet käyttää. Välittäjän on annettava toimeksiantajalle selkeästi tiedoksi, minkälaisista asioista toimeksiantajan täytyy kertoa. Tärkeintä selostusliitteen täyttämässä on, että toimeksiantaja ymmärtää kysymykset joihin vastaa, sekä ymmärtää tietojen antamisen merkityksen. (OVH 20-21)

Katselmus on merkittävä osa selonottovelvollisuutta eli välittäjän on mentävä tutustumaan asuntoon paikanpäälle. Välitystehtävän koskiessa asunto-osaketta on tutustuttava myös tiloihin, jotka ovat osakkaan välittömässä hallinnassa sekä mahdollisuuksien mukaan taloyhtiön yhteisiin tiloihin. Tarvittaessa on kerrottava pinta-alamittauksen, kosteusmittauksen tai kuntokartoituksen teettämisen mahdollisuudesta ennen, kun myynti aloitetaan. Esimerkkinä voidaan katsoa oikeuskäytännön muovaama sääntö; kodinkoneiden toimivuutta välittäjän ei tarvitse tarkistaa. (OVH, 21)

Täkein on kuitenkin asiakirjat ja selvitykset, jotka hankitaan asunnosta. Näistä selviää suuriosa tiedoista, joita käytetään myös myyntiesitteen laatimiseen. Asiakirjat täytyy myös antaa ostajalle tiedoksi ennen ostotarjouksen tekoa. Lainsäädännössä ei ole määritelty mitä nämä asiakirjat tulisi olla, mutta ajan myötä ja käytännön muovautuessa on hyvään välitystapaan lueteltu asiakirjat, jotka täytyy hankkia. Seuraavassa taulukossa havainnollistetaan mitä asiakirjoja täytyy hankkia ja keltä kyseisiä asiakirjoja lähdetään pyytämään. (OVH 21)

Taulukko 1. Selonottovelvollisuuteen liittyvät asiakirjat.**Isännöitsijältä**

- Isännöitsijäntodistus
- Energiatodistus
- Yhtiöjärjestys
- Taloyhtiön viimeinen tilinpäätös (tuloslaskelma, tase ja toimintakertomus)
- Talousarvio
- Pohjapiirros
- PTS tai vastaava kuntoa koskeva selvitys (mikäli osakeyhtiössä teetetty)
- Muut yhtiön ja osakkaan välillä tehdyt sopimukset
 - Esimerkiksi mahdollisista muutostöistä tehdyt sopimukset

Toimeksiantajalta

- Selvitys osakkeiden mahdollisesta panttauksesta
- Huoneenvuokrasopimus (jos huoneisto on vuokrattu)

Kunnalta

- Kaavoitus tiedot
 - Tämän hetkinen kaava
 - Tulevat kaavamuutokset

(OVH 22-25)

3.1.2.3 Ostotarjous ja kaupanteko

Ostajan kanssa käydään kaikki tarvittavat tiedot läpi, ennen kuin *ostotarjousta* aletaan tehdä. Viimeistään ostotarjouksen teko vaiheessa on annettava asiakkaalle tarvittavat asiakirjat kohteeseen liittyen. Ostopäätöksen tekoon vaikuttavat tiedot on annettava. Varainsiirtoverosta ja ensiasunnon oston verovapaudesta kerrotaan myös viimeistään ostotarjouksen teko hetkellä. Myöhemmin ilmi tullut tieto täytyy viipymättä ilmoittaa ostajalle ja ostajalla on mahdollisuus perääntyä tarjouksesta ilman seuraamuksia. Tiedon täytyy kuitenkin olla sellainen, joka nähdään, että olisi mahdollisesti vaikuttanut ostotarjouksen tekoon tai ostopäätöksen syntymiseen. (OVH 35-36)

Välityslaki määrää, että välittäjän on aina otettava ostotarjous kirjallisena, mikäli siihen liittyy käsiraha tai vakiokorvaus. Myös tarjouksen hyväksyntä ja vastatarjoukset on otettava samassa muodossa. Ostotarjous voidaan ottaa vastaan, milloin vain, vaikka ei vielä olisi ensiesittelyä pidetty. Välittäjää ei vaadita ottamaan vastaan millaista ostotarjousta tahansa. On vastaanotettava vain myyjän kannalta järkevät tarjoukset. Myyjälle on esitettävä kaikki välitysliikkeen vastaanottamat tarjoukset. Myyjällä on aina oikeus kieltäytyä tarjouksesta, vaikka ostaja olisikin valmis maksamaan pyyntihinnan ja suostuisi myös muihin myyntiesiteessä esitettyihin ehtoihin. Ostotarjouksen sitovuudesta ja sen oikeusvaikutuksista säädetään oikeustoimilaissa. (OVH 37)

Välittäjän on varmistettava vielä ennen kaupantekoa, että ostaja on varmasti saanut tiedoksi kaikki vaadittavat tiedot ja asiakirjat, kuten esimerkiksi ostotarjouksen jälkeen tehdystä kartoituksesta, asiantuntijan laatima kirjallinen raportti. Ennen kaupantekoa varmistetaan vielä tietojen ajantasaisuus, etenkin laina osuuden määrä. Osakekirjan sijainti on varmistettava. Välittäjän tekemässä osakekaupassa välittäjä huolehtii varainsiirtoveroilmoituksen ja veron maksut. Jos ostaja on oikeutettu ensiasunnon ostajan verovapauteen, laatii välittäjä tästä tarvittavan asiakirjan. (OVH 42-43)

Kauppakirja laaditaan siten, että se sisältää kaikki tarvittavat tiedot ja mahdolliset ostajan ja myyjän välillä sovitut muut ehdot. Kauppakirjan luonnos on lähetettävä luettavaksi kaupan osapuolille riittävän ajoissa, noin 2-3 ennen kaupantekoa. Mo-

nesti myös osapuolten pankit haluavat nähdä luonnoksen. Kaupantekotilaisuudessa välittäjän on tarkistettava osapuolten henkilöllisyys, ellei sitä ole aiemmin tehty. Kauppakirjojen allekirjoituksen jälkeen välittäjän on vielä varmistettava, että kauppasumma tulee maksetuksi sovitusti, sekä se että osakekirjaan tehdään siirtomerkinnät. Kaupantekotilaisuudessa on hyvä sopia ja tiedottaa osapuolia käytännön järjestelystä. (OVH 44)

Kaupanteon jälkeen välittäjän täytyy hoitaa vielä muutama käytännön järjestely. Isännöitsijälle ilmoitetaan tehty kauppa, että hän voi merkitä uuden omistajan osakeyhtiön omistaja luetteloon. Isännöitsijälle laitetaan kopio kauppakirjasta siirtomerkinnöistä ja varainsiirtoveron maksusta. On hoidettava niin sanotussa kaksiosaisessa kaupassa kaupantekotoimet loppuun esim. loppukauppahinnan maksu. Jos osakkeeseen liittyy lunastuslauseke, on välittäjän selvennettävä asian kulku yleisellä tasolla ostajalle.

4 HYVÄ VÄLITYSTAPA OIKEUSTAPAUSTEN VALOSSA

Käymme läpi muutamaa oikeustapausta asuntoriidoista, jotka ovat edenneet korkeimpaan oikeuteen asti. Tapaukset ovat ennakkotapauksia, jotka omalla vaikutuksellaan muovaavat oikeuskäytäntöä. Ennakkotapaukset antavat hyvää viitekehystä tulevaisuuteen samanlaisia asioita selvitettäessä. Tapausten pohjalta havainnollistan ja pohdin, minkälainen ratkaisu olisi voinut olla, jos välittäjä ei kaupassa olisi mukana ollut. Millä tavalla se olisi vaikuttanut myyjän ja ostajan asemaan vai olisiko virhettä edes tällaisessa tapauksessa ollut?

4.1 Takautumisoikeus

Käymme läpi oikeustapausta, joka on käsitelty joitain vuosia sitten. Tapauksessa käsitellään pinta-ala virhettä. Taustalla tällaisissa tapauksissa on usein vanhat rakennukset, jossa yhtiöjärjestyksessä merkityt pinta-alat voivat merkittävästi poiketa todellisesta pinta-alasta, ellei asuntoa ole tarkistusmitattu. Tapauksessa on mukana ostaja, myyjä sekä välitysliike. Tapaus antaa hyvän kuvan siitä, miten riitaasioissa osapuolten asemat tulevat esille. Samalla selkeytyy hieman, jotkin vastuu kysymykset, joita asuntokaupoissa pohditaan päivittäin. (KKO:2003:61)

Takautumisoikeudesta säädetään kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetussa laissa. Myyntitoimeksiannon antajalla on oikeus vaatia välitysliikkeeltä korvausta. Tilanteessa, jolloin toimeksiantaja on joutunut maksamaan korvausta ostajalle virheestä, joka voidaan todeta johtuneen välitysliikkeestä tai sen toimista. Välittäjän on aina noudatettava hänelle annettuja vastuita ja velvollisuuksia. Oikeustapauksessa, jota tässä luvussa käsitellään, on suuressa osassa välittäjän se-
lonottovelvollisuus ja sen noudattamisen tärkeys kaikissa tilanteissa. (15.12.2000/1074, 15§) (KKO:2003:61)

Ensimmäisenä asiaa käsiteltiin Lohjan käräjäoikeudessa. Ostajat vaativat myyjää hinnanalennuksena ja kiinteistönvälitysyritystä vahingonkorvauksena korvaamaan yhteisvastuullisesti 135.945 markkaa. Myyjä vaati koko summaa välitysliikkeen

korvattavaksi ja välitysliike taas toisinpäin. Myyjä oli myynyt asunnon 830.000 markan kauppahinnalla. Kaupassa oli ko. kiinteistönvälitysyriksen välittäjä myymässä asuntoa myyjän toimeksiannosta. (KKO:2003:61)

Yhtiöjärjestyksen, isännöitsijäntodistuksen ja myyjän mukaan huoneiston pinta-ala oli 58 neliömetriä. Välittäjä oli näiden tietojen perusteella tehnyt myyntiesitteen ja myöhemmin kauppakirjan. Ostaja esitti tarkastusmittauksen tulosten perusteella asunnon pinta-alaksi 49 neliömetriä. Käräjäoikeus katsoi asunnossa olevan olennainen virhe. Ostajat olivat oikeutettuja hinnanalennukseen. Hinnanalennuksena ja vahingonkorvauksena katsottiin 70.000 markan olevan kohtuullinen ja sen oli velvoitettuja maksamaan myyjä ja kiinteistönvälitysliikkeen yhteisvastuullisesti. (KKO:2003:61)

Myyjä valitti päätöksestä hovioikeuteen vedoten välittäjän suorituksessa olevaan virheeseen ja välittäjän selonottovelvollisuuden laiminlyöntiin. Hovioikeus jätti käräjäoikeuden tuomion voimaan. Myyjä valitti tämän jälkeen vielä korkeimpaan oikeuteen vedoten samaan seikkaan kuin hovioikeudessa. Korkein oikeus katsoi, että välitysliike oli laiminlyönyt selonottovelvollisuuttaan. Myyjällä on myös oikeus luottaa siihen, että kiinteistönvälityksen ammattilainen olisi asian selvittänyt. Näin ollen myyjä ei ollut menetellyt huolimattomasti. Korkein oikeus kumosi aiemmat tuomiot ja velvoitti välitysliikkeen maksamaan 70.000 markkaa ostajalle hinnanalennuksena ja vahingonkorvauksena. (KKO:2003:61)

4.2 Selonotto- ja tiedonantovelvollisuus

Tässä tapauksessa käsitellään, onko välittäjä hoitanut tiedonanto- ja selonottovelvollisuutensa. Kauppa asunnosta oli tehty 2002. Ostaja nosti kanteen, jossa kertoi välittäjän laiminlyöneen selonotto- ja tiedonantovelvollisuuttaan. Vaatimus oli vahingonkorvauksena 28.000 euroa ja asumishaitasta 2.000 euroa. Välitysliike kiisti syyllistyneensä edellä mainittujen velvollisuuksiensa laiminlyöntiin. (KKO, 2009:81)

Asunto-osakeyhtiöön oli tehty 1999 kuntotutkimus putkien ja viemäreiden osalta. Tutkimuksessa oli todettu, että korjaustarvetta on kylmävesiputkien ja viemäreiden osalta jo 4-6 vuoden kuluttua ja lämminvesiputkistoilla noin 10 vuoden kuluttua. Lämpöputkistojen kunto oli hyvä. Yhtiössä ei ollut kuitenkaan tehty korjauksiin liittyviä päätöksiä ennen kaupantekoa. Tehty tutkimus oli ilmoitettu kaupan yhteydessä annettavassa isännöitsijäntodistuksessa. Tutkimuksen sisällöstä ei kuitenkaan ollut tarkempaa tietoa. (KKO, 2009:81)

Ostaja oli ennen ostopäätöksen tekoa kysynyt välittäjältä, onko putkiremonttia mahdollisesti tulossa. 2005 oli yhtiössä tehty päätös putkistojen uusimisesta. Käräjäoikeus katsoi, että välittäjän olisi tullut kertoa kuntotutkimuksen havainnoista ostajalle, sillä niissä olisi ollut selkeää tietoa siitä, että putkiremontti on lähivuosina tulossa. Välittäjältä ei voitu kuitenkaan edellyttää pitemmälle menevää selvotovelvollisuutta, sillä päätöksiä ei ole tehty. Ostajan olisi myös itse pitänyt ymmärtää tulevaa remonttia epäillä. Välitysliike velvoitettiin korvaamaan ostajalle vahingonkorvauksena 10.000 euroa. (KKO, 2009:81)

Välitysliike haki muutosta hovioikeudesta. Hovioikeuden tutkinnan mukaan välitysliike oli täyttänyt selvotovelvollisuutensa. Välitysliike ei voinut kertoa ostajalle remontista, jota ei ollut päätetty. Välitysliike oli tiedon kuitenkin vielä isännöitsijältä varmistanut. Tiedonantovelvollisuuden ei voitu katsoa olevan niin laaja, että välitysliikkeen täytyisi ennustaa tulevaisuudessa tulevia remontteja. Hovioikeus kumosi käräjäoikeuden tuomion ja vapautti välitysliikkeen korvausvelvollisuudestaan. (KKO, 2009:81)

Ostaja valitti päätöksestä korkeimpaan oikeuteen. Korkein oikeus kertoi perusteluissaan, että välitysliikkeen olisi tullut tutustua tutkimusraporttiin ja kertoa siinä ilmenneistä asioista ostajaehdokkaille. Raportin nähtiin sisältävän tietoa, joka vaikuttaa ostajan ostopäätökseen. Välityslaissa säädetään välitysliikkeen korvausvelvollisuudesta myös toimeksiantajan vastapuolelle, jos toimitus on suoritettu virheellisesti. Ostaja oli myös vielä erillisesti tiedustellut putkiremontin mahdollisuudesta saamatta tietoja silloinkaan. Korkein oikeus jätti asian käräjäoikeuden

ratkaisun varaan eli välityslieke tuomittiin korvaamaan ostajalle vahingonkorvauksena 10.000 euroa. (KKO, 2009:81)

4.2.1 Ratkaisujen pohdintaa

Ensimmäisenä voidaan huomata, että samasta asiasta on mahdollista tulla erilaisia ratkaisuja eri oikeusasteilla. Lain tulkinta ja päätöksen teko tällaisissa tapauksissa, joita ei aiemmin ole ollut, on varmasti vaikeaa. Päätöksen ympärillä pohditaan asiaan sovellettavaa lainsäädäntöä sekä erilaisia tulkintoja. Haastavinta asiassa varmasti on ottaa esille kaikki mahdolliset lait, joita asian käsittelyssä täytyy huomioida sekä tulkita lakeja kyseiseen tilanteeseen sopivalla tavalla. Varmasti tällaisiin asioihin ei yhtä oikeaa vastausta ole vaan on monta erilaista tulkintaa, joista todetaan jonkin olevan sillä hetkellä oikea ratkaisu.

Ennakkopäätökset luovat myös erilaisia sapluunoita joiden avulla voidaan tulevaisuudessa samantyyppisiä asioita ratkaista. Aiempanakin jo kerrottu se, että hyvän välitystavan päivitys muovautuu myös ennakkopäätöksien mukaan. Tiedettävästi myös hyvän välitystavan muovautuessa ajan myötä, muuttuvat kiinteistönvälityslikkeiden toimintatavat ja myös sitä mukaan esimerkiksi toimeksiantosopimus- ja ostotarjouspohjat. Voidaan todeta myös, että tämä on varmasti yhdenlaista tehdyistä virheistä oppimista.

Ensimmäisen oikeustapauksen valossa voidaan todeta välitysliekeen selonottovelvollisuuden olevan hyvinkin laaja. Tässäkin tilanteessa kaikista asiakirjoista ja tiedoista, jotka välittäjä oli saanut, voitiin todeta, ettei pinta-alassa ole epäselvyyttä. Kuitenkin korkein oikeus katsoi välitysliekeen laiminlyöneen selonottovelvollisuuttaan. Pinta-alojen tarkastusmittauksista keskustelu ja välittäjän vastuu kertoo tällaisen mittauksen teettämisen mahdollisuudesta, on mahdollisesti saanut alkunsa tästä ennakkotapauksesta. Aiemmin jo todettiin, että hyvässä välitystavassa tarkastusmittauksen mahdollisuudesta on maininta.

Jutusta voidaan todeta sen kohdistuvan ensisijaisesti siihen, ettei asunto vastaanutkaan myyntiprosessin aikana annettuja tietoja, mutta välityslieke on kuitenkin

taho, jonka nähtiin aiheuttaneen vahinko selonottovelvollisuutensa laiminlyöntinä. Voidaan miettiä tilannetta, jos myyjä olisi myynyt ilman välitysliikettä. Olisiko korvaussumma ollut sama, mutta maksajana yksin myyjä? Vai olisiko ollut mahdollista, ettei myyjää olisi yksin asiasta tuomittu, ottaen huomioon sen, minkä laajuinen on myyjän tietotaito sekä selonottovelvollisuus?

Toinen tapaus sai myös erilaisia päätöksiä ja näkökulmia eri oikeusasteilla. Eri oikeustahoilla oli erinäköisiä lähestymistapoja asiaan. Hovioikeus katsoi, ettei välitysliike asiassa ollut toiminut millään tavoilla omia velvollisuuksiaan laiminlyöden. Käräjäoikeudella ja Korkeimmalla oikeudella oli kuitenkin hyvin samantyylinen lähestymistapa asiaan ja päätökset olivat myös samanlaiset. Korkein oikeus antoi pohdinnoillaan vielä varmuutta sille, että käräjäoikeuden ratkaisussa oli tilanne tulkittu lain mukaan oikein.

Voidaan todeta jo näillä mietinnöillä, ettei juttua olisi ollut, ellei välittäjä olisi myyntiä hoitanut. Mahdollisesti ostaja olisi voinut vedota myyjän tiedonantovelvollisuuteen mutta se ei kuitenkaan ole yhtä ankara ja laaja kuin välitysliikkeen. Näin ollen olisi voinut kanteelle tulla erilainen lopputulos sillä myyjän vastuu olisi ollut kevyempi. Ostaja olisi voinut jäädä ilman vahingonkorvausta. Mielestäni tällainen pohdinta varmistaa myös sitä väitettä, että välittäjä tuo turvaa asunto-kauppaan molemmille osapuolille.

5 YHTEENVETO

Kerron työstäni keskeisiä johtopäätöksiä sekä pohdin tutkittua aihetta. Kerron asioista lähinnä omasta näkökulmasta. Aiheeseen tutustuttuani olen saanut laajasti tietoa asiasta sekä luonut myös omia mielipiteitä ja tulkintoja asioihin. Avaan hieman tätä pohdintaa sekä kerron omia näkökantoja työssä läpikäytyihin asioihin. Tämä kappale sisältää siis omia pohdintoja ja tulkintoja, joita olen tehnyt työtä kirjoittaessa sekä kiinteistönvälittäjänä työskennellessäni.

Käytetyn asunnon kauppaan liittyvä lainsäädäntö on nykypäivänä jo hyvin yksilöityä ja laajaa. Edelleen kuitenkin asioita jää tulkinnan varaan ja oikeuskäytäntö muovaa lakien tulkintaa. Ennen asuntokauppalakia on asuntokauppaan sovellettu irtaimen kauppaa koskevia säädöksiä. Tuohon aikaan asuntokauppa on ollut varmasti hyvin erilaista. Mahdollisuus valittaa tehdystä kaupasta on ollut lain nojalla vaikeampaa, sillä siitä ei ole erikseen tarkkoja säädöksiä ollut. Uskon myös, ettei oikeudessa ole näin paljon asuntoriitoja ollut aikaan, jolloin asuntokauppalakia ei vielä ollut säädetty.

Välitysliikkeiden osalta laki on vielä yksilöidämpää ja ankarampaa. Välitysliikkeitä koskevan lainsäädännön tarkoitus on suojata kuluttajaa. On myös tärkeää, että kuluttaja voi luottaa välitysliikkeen ammattitaitoon ja palveluiden laadukkuuteen. Tiukan säätelyn näen tuovan tähän paremman turvan. Lainsäädännön kehityksessä on päästy tilanteeseen jossa ihmiset luottavat paljon välittäjien ammattitaitoon. Välittäjiltä myös vaaditaan työssään laaja ammattitaito ja tietämys asuntokauppaan liittyvästä lainsäädännöstä.

Oikeustapauksia läpikäydessä huomasin, että asuntoriidoissa jää paljon asioita tulkinnan varaan. Työssäni läpi käydyt oikeustapaukset olisivat voineet päätyä toiseen ratkaisuun, jos välittäjä ei olisi kaupassa toimeksisaaneena välikätenä toiminut. Aiemmin jo todettuna, kuinka välittäjän rooli tuo ostajalle ja myyjälle turvaa asuntokaupoissa. Vastuut, jotka välittäjälle lainsäädännöllä on luotu, ovat kuluttajille suojaavia tekijöitä. Mielestäni kuluttajan tulee aina voida luottaa välittäjän ammattitaitoon ja tästä syystä on tärkeää, että ammattikunta on pätevä.

Riitojen ratkaisussa on osattava ottaa huomioon kaikki lait, joita riitaan voidaan mahdollisesti soveltaa. Tämän jälkeen tutkitaan asiaa eri näkökulmista ja lopuksi oikeus tekee päätöksen siitä, mikä on tuomio. Eri oikeusasteilla päätökset vaihtelevat ja hovioikeus voi kumota sen mitä kärjäoikeus on päättänyt. Tämän jälkeen, jos valitusoikeus myönnetään antaa Korkein oikeus vielä asiaan oman päätöksen. Korkeimman oikeuden ratkaisu on viimekätinen ja pysyvä. Korkeimman oikeuden ratkaisut ovat myös sellaisia, joita eniten käytetään oikeuskäytäntöä tutkiessa.

Aiheesta riittäisi tutkittavaa ja läpikäytävää materiaalia. Tässä työssä läpi käytyjä oikeustapauksiakin voisi tutkia vielä teoreettisemmin ja syvemmin. Uuden asunonkauppaa koskeva lainsäädäntö ja oikeuskäytäntö rajattiin tästä ulkopuolelle, joten se voisi myös olla yksi tutkittava aihealue. Kiinteistön kauppaa koskee aivan oma lakinsa, maakaari, siinä riittää tutkittavaa sen verran, ettei yhdessä työssä asia voi edes pääpiirteittäin käydä läpi. Kiinteistön kauppa on varmasti myös välittäjien mielestä työssä haastavin aihealue.

LÄHTEET

Asuntokauppalaki 23.9.1994/843, Finlex

Kasso Matti 2006, Näin teet asuntokaupan. Helsinki. Edita Prima Oy.

Kasso Matti 2010, Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. Helsinki. Talentum.

KKO:2009:81 Selonotto- ja tiedonantovelvollisuus, Finlex ennakkopäätökset

KKO:2003:61 Takautumisoikeus, Finlex ennakkopäätökset

Kuluttajariitalautakunta, Käytetyn asunnon kauppa, 15.7.2013, <http://www.kuluttajariita.fi/fi/index/kuluttaja-asiat/asuntoasiat/kaytetynasunnonkauppa.html>

Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 15.12.2000/1074, Finlex

Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista 13.6.1929/228, Finlex

Mikä on asuntokaupan rs-järjestelmä? Artikkelit Yle, Sari Valto / Kuningaskuluttaja, 2005, <https://yle.fi/aihe/artikkeli/2005/02/10/mika-asuntokaupan-rs-jarjestelma>

Ohje hyvästä välitystavasta, Kiinteistönvälitysalan keskusliitto, 2017

Onko välittäjällä väliä asuntokaupassa, Artikkelit Aamulehti, 2017, <https://www.aamulehti.fi/kaupallinen-yhteistyö/onko-valittajalla-valia-asuntokaupassa-nsedi0013848/>

Petri Keskitalo 2004, Käytetyn asunnon kauppa. Helsinki, Edita Prima Oy